

SOGEPROM

SOCIETE GENERALE DE PROMOTION ET DE FINANCEMENT IMMOBILIERS

Société Anonyme au capital de 54.450.000 euros

Siège social : Immeuble Ampère e+, 34-40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE

722 065 257 RCS NANTERRE

(la « **Société** »)

PROCES-VERBAL

DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE

DU 15 JUIN 2026

L'an deux mille vingt-six, le quinze juin, à neuf heures, les Actionnaires de la Société se sont réunis en Assemblée générale ordinaire annuelle, au siège social, sur convocation du Conseil d'administration faite conformément à la loi et aux statuts.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre de l'Assemblée, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Chaque Actionnaire a été convoqué par lettre simple adressée le 26 mai 2026.

SOCIETE GENERALE REAL ESTATE, représentée par Madame Béatrice LIEVRE-THERY, Actionnaire présent et acceptant, représentant tant par lui-même que comme mandataire le plus grand nombre de voix, est appelé comme scrutateur.

ERNST & YOUNG AUDIT et KPMG, co-Commissaires aux comptes régulièrement convoqués, sont absents et excusés.

Messieurs Frédéric HAMON et Philippe CLOITRE, représentants du collège unique du Comité Social et Economique régulièrement convoqués, sont absents et excusés.

Monsieur Eric GROVEN préside la séance en sa qualité de Président du Conseil d'administration.

Enfin, Madame Marie-Laure NAUDY assure le secrétariat de la séance.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'Assemblée :

- la feuille de présence à l'Assemblée,
- la copie de la lettre de convocation des Actionnaires,
- la copie et le récépissé postal d'avis de réception des lettres de convocation adressées aux Commissaires aux comptes,
- les copies des lettres de convocation adressées aux représentants du collège unique du Comité Social et Economique,
- les rapports du Conseil d'administration,
- les rapports des Commissaires aux comptes,
- l'information financière consolidée de l'exercice clos le 31 décembre 2025,
- les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025,
- le tableau des résultats des cinq derniers exercices,
- le texte des résolutions proposées à l'Assemblée,
- les statuts de la Société.

Puis le Président déclare que tous les documents et renseignements prévus par la loi et les règlements, devant être communiqués aux Actionnaires, ont été tenus à leur disposition, au siège social, à compter de la convocation de l'Assemblée et que la Société a fait droit, dans les conditions légales, aux demandes de communication dont elle a été saisie.

L'Assemblée lui donne acte de ces déclarations.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, permet de constater que les Actionnaires présents ou représentés possèdent, pour la formation ordinaire, plus d'un cinquième des actions ayant droit de vote.

Les conditions de quorum nécessaires à l'adoption de chacune des résolutions figurant à l'ordre du jour étant réunies, l'Assemblée est régulièrement constituée et peut en conséquence valablement délibérer.

Le Président rappelle ensuite que l'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

- Prise d'acte de la présentation de l'information financière consolidée du groupe et du rapport d'assurance des Commissaires aux comptes,
- Lecture du rapport de gestion du Conseil d'administration incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise et rapports des Commissaires aux comptes,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et quitus aux Administrateurs,
- Affectation du résultat,
- Approbation des charges et dépenses visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts,
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées visées aux articles L 225-38 et L 225-40-1 du code de commerce,
- Fixation de la rémunération des Administrateurs,
- Renouvellement du mandat d'administrateur de SOCIETE GENERALE REAL ESTATE,
- Pouvoirs pour les formalités.

Le Président présente à l'Assemblée les rapports du Conseil d'administration ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes.

Cette lecture terminée, le Président ouvre la discussion.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes inscrites à l'ordre du jour.

PREMIERE RESOLUTION

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, prend acte de la présentation de l'information financière consolidée du Groupe et du rapport d'assurance des Commissaires aux comptes sans que cette information ne fasse l'objet d'une approbation distincte.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des Actionnaires présents ou représentés.

DEUXIEME RESOLUTION

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et quitus aux Administrateurs

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels arrêtés à la date du 31 décembre 2025 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports qui font apparaître une perte de 5.927.496,24 euros.

En conséquence, l'Assemblée générale donne aux Administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des Actionnaires présents ou représentés.

TROISIEME RESOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels, décide d'affecter la perte comptable de l'exercice de 5.927.496,24 euros au compte report à nouveau antérieur, créditeur de 121.518.159,80 euros, qui sera ainsi ramené à un montant créditeur de 115.590.663,56 euros.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des Actionnaires présents ou représentés.

QUATRIEME RESOLUTION

Approbation des charges et dépenses visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire et conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, prend acte de ce que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge 115.703 euros de dépenses non déductibles du résultat fiscal au regard du 4^{ème}ment de l'article 39 du même Code, dont découlera un impôt correspondant d'un montant de 29 886 euros.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des Actionnaires présents ou représentés.

CINQUIEME RESOLUTION

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L 225-38 et L 225-40-1 du Code de commerce

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant des articles L 225-38 et L 225-40-1 du Code de commerce, approuve les conclusions dudit rapport constatant l'absence de convention réglementée visée par les articles L 225-38 et L 225-40-1 du Code de commerce,

- décide d'en prendre acte purement et simplement,
- précise que les Commissaires aux comptes en ont été régulièrement informés.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des Actionnaires présents ou représentés.

SIXIEME RESOLUTION

Fixation de la rémunération des Administrateurs

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration, décide que, pour l'exercice 2025, le montant global de la rémunération des Administrateurs est fixé à 42.000 euros brut au maximum.

La répartition de la rémunération des Administrateurs sera faite à la diligence du Conseil d'administration entre ses membres sur proposition du Président.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des Actionnaires présents ou représentés.

SEPTIEME RESOLUTION

Renouvellement du mandat d'Administrateur de la société SOCIETE GENERALE REAL ESTATE

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, décide de renouveler le mandat de la société SOCIETE GENERALE REAL ESTATE en qualité d'Administrateur, représentée par son représentant permanent, Madame Béatrice LIEVRE-THERY, venant à expiration à l'issue de la présente Assemblée générale, pour une durée de quatre exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelé à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Ces fonctions seront exercées gratuitement.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des Actionnaires présents ou représentés.

HUITIEME RESOLUTION

Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, donne tous pouvoirs à la société LEGAL2DIGITAL sis 3 rue de Pondichéry – 75015 PARIS, à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de dépôt, de publicité ou autres qu'il appartiendra.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des Actionnaires présents ou représentés.

* *
*

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau.

De convention expresse valant convention sur la preuve et conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, les signataires conviennent de signer électroniquement le présent procès-verbal par le biais du service DocuSign (www.docusign.com), et reconnaissent à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et confèrent date certaine à celle attribuée à la signature du présent procès-verbal par le service DocuSign (www.docusign.com).

Le Président
Monsieur Eric GROVEN

DocuSigned by:

9A9A8BF95C6A4BA...

Le Secrétaire
Madame Marie-Laure NAUDY

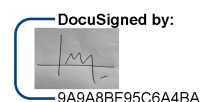
DocuSigned by:

1A67D4831DB545F...

Le Scrutateur
SOCIETE GENERALE REAL ESTATE
Madame Béatrice LIEVRE-THERY

DocuSigned by:

3D086A52E76247B...



ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2025

SOMMAIRE

I.	Bilan.....	7
II.	Compte de Résultat.....	9
III.	Faits caractéristiques de l'exercice	10
IV.	Principes, règles et méthodes comptables	11
V.	Notes sur le Bilan Actif	15
VI.	Notes sur le Bilan Passif.....	18
VII.	Notes sur le Compte de Résultat.....	19
VIII.	Autres informations	20
IX.	Tableau des filiales et des participations au 31 décembre 2025	22
X.	Eléments concernant les entreprises liées au 31/12/2025.....	23
XI.	Transactions avec les parties liées	23



I. Bilan

ACTIF	31/12/2025 Brut	31/12/2025 Amort / Dépré.	31/12/2025 Net	31/12/2024 Net
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concession, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	4 839 472,47	4 421 051,73	418 420,74	511 536,26
Fonds commercial	7 558 437,00		7 558 437,00	512 960,00
Autres immobilisations incorporelles	120 555,56	120 555,56		
Immobilisations incorporelles en cours, avance et acomptes	376 079,00		376 079,00	285 239,00
TOTAL Immobilisations Incorporelles	12 894 544,03	4 541 607,29	8 352 936,74	1 309 735,26
Immobilisations corporelles				
Terrain				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	6 925 956,30	5 913 687,80	1 012 268,50	710 640,39
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	6 156,00		6 156,00	6 156,00
TOTAL Immobilisations Corporelles	6 932 112,30	5 913 687,80	1 018 424,50	716 796,39
Immobilisations financières				
Participations	18 952 482,46	8 679 598,02	10 272 884,44	32 860 222,09
Créances rattachées à des participations	228 241 549,59	5 127 095,49	223 114 454,10	215 001 913,46
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	12 271 449,00		12 271 449,00	10 232 948,52
TOTAL Immobilisation Financières	259 465 481,05	13 806 693,51	245 658 787,54	258 095 084,07
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	279 292 137,38	24 261 988,60	255 030 148,78	260 121 615,72
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production				
Produits finis	18 436,50		18 436,50	4 719,00
Marchandises				
TOTAL Stocks et En-Cours	18 436,50		18 436,50	4 719,00
Avances et acomptes versés	1 167 568,65		1 167 568,65	1 216 056,31
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	11 759 393,85		11 759 393,85	11 860 326,60
Autres créances	6 702 838,12	898 367,49	5 804 470,63	3 094 022,31
Charges constatées d'avance	467 299,61		467 299,61	527 715,84
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL Créances	18 929 531,58	898 367,49	18 031 164,09	15 482 064,75
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	25 781,31		25 781,31	102 897,97
TOTAL Valeurs Mobilières de Placement	25 781,31		25 781,31	102 897,97
TOTAL ACTIF CIRCULANT	20 141 318,04	898 367,49	19 242 950,55	16 805 738,03
Frais d'émission des emprunts				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Actif				
TOTAL GENERAL	299 433 455,42	25 160 356,09	274 273 099,33	276 927 353,75



PASSIF	31/12/2025 Net	31/12/2024 Net
Capital social	54 450 000,00	54 450 000,00
Prime d'émission, de fusion, d'apport	8 502 700,31	8 502 700,31
Ecarts de réévaluation		
Ecarts d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	5 445 000,00	5 445 000,00
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	592 662,17	592 662,17
Autres réserves	2 550 590,75	2 550 590,75
Report à nouveau	121 518 159,80	111 702 072,05
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-5 927 496,24	9 816 087,75
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	539 995,56	3 958,56
TOTAL CAPITAUX PROPRES	187 671 612,35	193 063 071,59
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	1 973 018,77	1 761 784,87
Provisions pour charges	1 341 771,68	981 683,76
TOTAL PROVISIONS	3 314 790,45	2 743 468,63
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit	65 412 600,00	66 082 325,00
Emprunts et dettes financières divers	1 702 532,43	2 269 454,21
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 897 731,21	2 963 016,32
Dettes fiscales et sociales	12 247 612,66	9 754 179,67
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	26 220,23	51 838,33
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	83 286 696,53	81 120 813,53
Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Passif		
TOTAL GENERAL	274 273 099,33	276 927 353,75



II. Compte de Résultat

	31/12/2025	31/12/2024
Produits d'exploitation		
Ventes de biens		
Ventes de services	24 939 245,00	20 801 178,67
Montant net du chiffre d'affaires	24 939 245,00	20 801 178,67
Production stockée	13 718,00	0,00
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	1 202 015,00	1 249 647,94
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		10 453,12
Autres produits	122 285,00	25 009,75
TOTAL DE PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	26 277 263,00	22 086 289,48
Achats et autres approvisionnements	13 718,00	
Autres achats et charges externes	12 681 352,00	11 270 577,61
Impôts taxes et versements assimilés	1 209 414,00	1 040 889,51
Salaires et traitements	17 520 575,00	15 295 555,32
Cotisations sociales	9 211 391,00	7 148 557,71
Dotations aux amortissements et aux dépréciations	1 288 258,00	1 012 398,06
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	229 440,00	
Autres charges	1 468 841,00	960 020,95
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	43 622 989,00	36 727 999,16
RESULTAT D'EXPLOITATION III (I - II)	-17 345 726,00	-14 641 709,68
Produits financiers de participation	16 409 109,00	25 694 630,88
Autres intérêts et produits assimilés	81 430,00	386 223,46
Produits nets sur cessions de Valeurs Mobilières de Placement	508,00	
Produits de cession d'immobilisations financières	1 821 654,00	10 163,98
Reprises sur provisions	6 660 615,00	774 713,40
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (IV)	24 973 316,00	26 865 731,72
Intérêts et charges assimilées	12 709 348,00	3 779 539,16
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	1 821 984,00	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et provisions	70 497,00	
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (V)	14 601 829,00	3 779 539,16
RESULTAT FINANCIER VI (IV-V)	10 371 487,00	23 086 192,56
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT VII (III+VI)	-6 974 239,00	8 444 482,88
Résultat exceptionnel X (IX-VIII)	-343 784,00	-872 032,70
Participation (XI)	0,00	-78 530,72
Impôt sur les bénéfices (XII)	-1 390 526,00	-2 165 107,00
RESULTAT NET XIII (VII+X-XI+XII)	-5 927 497,00	9 816 087,90

ANNEXE

III. Faits caractéristiques de l'exercice

1. Contexte économique

Le contexte actuel d'inflation des prix des matières premières et d'affaiblissement de la solidité financière des entreprises incite le groupe SOGEPROM à être particulièrement vigilant :

- Dans le choix de ses entreprises notamment en termes de coûts mais également en termes de disponibilité et de solidité financière,
- Dans l'examen d'éventuelles clauses d'indexation de prix demandées par les entreprises,
- Dans le suivi de la sécurisation des budgets travaux des opérations au travers du déroulement des appels d'offres et de la signature des marchés.

L'ensemble de ces éléments ont été intégrés aux budgets d'opérations.

Les process et contrôles afférents sont particulièrement suivis par la direction de SOGEPROM.

2. Restructuration juridique

Dans un souci de simplification de son organigramme, SOGEPROM a procédé à de nombreuses liquidations de filiales et participations et de transmission universelle de patrimoine.

Ces Transmissions Universelles de Patrimoine ont été réalisées, tant en ce qui concerne les éléments d'actif transmis que les éléments de passif pris en charge sur la base de la valeur nette comptable.

En date du 13 février 2025, le Conseil d'Administration a autorisé la signature du projet de fusion par voie d'absorption par la société SOGEPROM SA des sociétés suivantes :

- SOGEPROM COTE D'AZUR SAS
- SOGEPROM LYON SAS
- PROJECTIM SAS
- PRAGMA SAS
- INVESTIR IMMOBILIER NORMANDIE SAS

Cette fusion a été effective en date du 1^{er} avril 2025

3. Evolution du périmètre d'intégration fiscale

Il n'y a pas eu d'évolution du périmètre d'intégration fiscale au cours de l'exercice 2025

Dans le cadre de cette intégration fiscale, la SOCIETE GENERALE se constitue, en application de l'article 223A, seule redevable de l'impôt pour elle et ses filiales.

L'intégration fiscale permet d'optimiser l'IS du groupe SG ; Une compensation étant effectuée entre les résultats fiscaux bénéficiaires et déficitaires des filiales.

Dans le cadre de la convention SG, les filiales bénéficiaires fiscalement versent l'IS à la Tête de groupe. Les filiales déficitaires perçoivent une subvention équivalente à l'économie d'IS générée.



Le périmètre des sociétés intégrées fiscalement du groupe SOGEPROM au 31 décembre 2025 est le suivant :

- SOGEPROM SA
- SEINE CLICHY SARL
- SOGEPROM REALISATION SAS
- SOGEPROM PARTENAIRES SAS
- SOGEPROM ENTREPRISES SAS
- SOGEPROM SUD REALISATIONS SAS
- SOGEPROM CENTRE VAL DE LOIRE SAS
- SOGEPROM ALPES HABITAT SAS
- NORMANDIE RESIDENCES SAS
- PROJECTIM IMMOBILIERS SAS
- NORMANDIE REALISATIONS SAS
- SOGEPROM REALISATIONS COTE D'AZUR SAS
- SOGEPROM LYON AMENAGEMENT SAS
- SOJEPRIM SAS
- FEP INVESTISSEMENT SAS

Le résultat courant avant impôts au 31 décembre 2025 s'établit à -6 745 K€, et le résultat net de l'exercice s'élève à - 5 927 K€ (contre 8 423 K€ et 9 816 k€ pour le 31 décembre 2024).

IV. Principes, règles et méthodes comptables

1. Règles et méthodes comptables

(Code du commerce art. R123-196-1° et 2°, PCG art. 531-1/1)

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels tel que le règlement ANC 2014-03 et à jour des différents règlements complémentaires à la date d'établissement des dits comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.



Changement de réglementation comptable

Les états financiers 2024 étaient établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2014-03 relatif au plan comptable général. Les états financiers 2025 sont établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2022-06 du 4 novembre 2022 relatif au plan comptable général.

Les principaux changements concernent notamment :

- La modernisation de la présentation du bilan et du compte de résultat : application de nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat
- L'évolution de la notion de résultat exceptionnel : le résultat exceptionnel est désormais réservé aux produits et charges directement liés à un événement "majeur et inhabituel", aux écritures d'origine purement fiscale (au sens du PCG) et aux impacts de changements de méthode / corrections d'erreurs ; les éléments qui ne correspondent plus à cette définition sont reclassés dans le résultat courant en résultat d'exploitation ou résultat financier selon leur nature ;
- La suppression de la technique du "transfert de charges" ; les remboursements/indemnités sont classés directement dans les comptes concernés.

Les nouvelles dispositions s'appliquent à compter de l'exercice de première application sans retraiter les comptes antérieurs, sauf reclassements nécessaires pour présenter l'exercice comparatif (N-1) selon les nouveaux modèles.

2. Utilisation d'estimation

Dans le cadre du processus d'établissement des comptes sociaux, l'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses ou d'appréciations fondées notamment sur des données budgétaires ; ces hypothèses, estimations ou appréciations sont établies et revues de manière constante sur la base d'informations ou de situations existant à la date d'établissement des comptes et en fonction de l'expérience passée ou de divers autres facteurs jugés vraisemblables.

3. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent essentiellement les progiciels informatiques, leur valeur brute est composée des coûts d'acquisition. Ils sont amortis sur des durées de 1 à 5 cinq ans en mode linéaire.

Ils sont également composés d'un fonds de commerce d'une valeur de 7 679 k€, provenant en grande partie de la fusion avec la SAS INVESTIR IMMOBILIER NORMANDIE.

Les dotations aux amortissements sont incluses dans le poste « dotations aux amortissements sur immobilisations » du résultat d'exploitation.

4. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles comprennent le matériel et mobilier de bureau, le matériel informatique, le matériel de transport, et les agencements et installations.

Les durées d'amortissement varient de deux à dix ans selon la durée d'utilisation des immobilisations en mode linéaire.

Ces immobilisations comprennent également des œuvres d'art non amortissables. Une provision est par ailleurs constituée, lorsque la valeur de revente estimée est inférieure à la valeur d'inventaire.



5. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont comptabilisées au coût historique d'acquisition et comprennent la valeur des titres, et des éventuels malis techniques affectés ainsi que les avances consenties aux sociétés détenues.

En fin d'exercice, les titres de participation sont évalués sur la base de leur valeur d'usage, telle que définie par le plan comptable en tenant compte de critères multiples, tels que, par exemple, actif net réévalué, actif net comptable, perspective de développement.

Une provision pour dépréciation est constituée si la valeur d'usage à la date de clôture est inférieure à la valeur brute comptable.

Les provisions constituées au cours de l'exercice figurent sous la rubrique « dotations financières aux amortissements et provisions », les provisions reprises au cours de l'exercice figurent sous la rubrique « reprise sur provisions financières ».

Par ailleurs, en cas de cessions de titres, le prix de cession ainsi que la valeur nette comptable sont classés en résultat financier.

Les résultats bénéficiaires des sociétés translucides, pris en compte à la clôture de l'exercice, sont comptabilisés en créances.

6. Stocks

Avant achèvement, le stock est constitué par la totalité des dépenses engagées pour la réalisation de l'objet social, ces dépenses incluant les frais financiers et les frais annexes de gestion. Sont également enregistrés en stock, les honoraires de commercialisation.

Les frais commerciaux (publicités...) sont eux enregistrés en charges. Après achèvement, les frais financiers et les frais annexes de gestion sont enregistrés en charges.

Le prix de revient des lots livrés est déterminé au prorata des tantièmes communs du règlement de copropriété vendus et livrés.

La comptabilisation des contrats à long terme est faite selon la méthode à l'achèvement.

En cas de stocks achevés, une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur vénale de ces stocks est inférieure à la valeur nette comptable.

En cours de construction, une provision pour risques et charges est constituée lorsque le budget de l'opération apparaît une perte à la terminaison.

Les stocks au 31/12/2025 concernent les éléments provenant de la TUP de la SNC PARNASSE et de la fusion de la SAS INVESTIR IMMOBILIER NORMANDIE.

7. Créances

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Une provision pour dépréciation est constituée si leur valeur d'inventaire, calculée en fonction des perspectives de remboursement, est inférieure à la valeur comptable.

Le montant des provisions est déterminé en fonction du niveau de risque sur la base de la créance hors taxes.



Les provisions constituées dans l'exercice figurent sous la rubrique « dotations aux amortissements et provisions », les provisions reprises dans l'exercice figurent sous la rubrique « reprises sur amortissement et provisions et transferts de charges ».

8. Ecart de change

Les créances et les dettes en monnaies étrangères sont revalorisées à chaque clôture.

En cas de gain latent, un écart de conversion passif est comptabilisé au passif du bilan.

En cas de perte latente, un écart de conversion actif est enregistré à l'actif du bilan. Une provision pour perte de change est également constituée.

9. Provisions pour risques et charges

Les risques identifiés sur les opérations réalisées au travers de sociétés ad hoc font l'objet d'une provision pour risques, lorsque le montant de ces risques excède les provisions constituées sur les titres et avances effectuées aux sociétés détenues. Les provisions pour charges sont destinées à couvrir des risques identifiés.

Les engagements de retraite et assimilés sont évalués selon les principes définis par la réglementation. La société a opté pour la méthode préférentielle relative aux engagements de retraite et avantages similaires.

Le coût des indemnités de départ, des compléments de retraite et des engagements assimilés est pris en charge au fur et à mesure de l'acquisition des droits par les salariés.

Les droits sont déterminés à la clôture de chaque exercice en tenant compte de l'ancienneté du personnel et de la probabilité de présence dans l'entreprise à la date de départ en retraite ou à l'âge minimum requis pour en bénéficier dans le cas où certains droits sont acquis de manière irrévocable avant cette date.

Le calcul repose sur une méthode actuarielle intégrant des hypothèses d'évolution des salaires, d'âge de départ et de rentabilité des placements à long terme.

Les hypothèses retenues sont celles utilisées dans le cadre de la convention collective de la Promotion Immobilière, utilisant les tables suivantes :

- Taux d'actualisation brut : 3,64 %
- Probabilité de survie : Table de mortalité nationale courante (INSEE 2021)
- Probabilité de rester : Table de Turn-over fort

Le montant correspondant à ces engagements de retraite et avantages similaires s'élève à 1 342 K€ au 31 décembre 2025.

10. Emprunt et dettes financières auprès des établissements de crédit

En date du 31 décembre 2025, notre société a une ligne de crédit court terme (inférieur à 18 mois) de 200 M€ tirée à hauteur de 65,60 M€ autorisées auprès de SOCIETE GENERALE.

Une ligne long terme supérieur à 18 mois de 2M€ non tirés.

Un découvert de 3M€ non utilisé.



11. Ventilation du chiffre d'affaires en France

En 2025, notre société a réalisé un chiffre d'affaires de 24 939 K€ qui se décompose de la manière suivante :

- Honoraires de gestion : 21 997 K€
- Honoraires de commercialisation : 2 342 K€
- Refacturation de loyers & charges : 266 K€
- Autres refacturations frais généraux : 334 K€

V. Notes sur le Bilan Actif

Immobilisations Incorporelles

Valeurs brutes	31/12/2024	Acquisitions	Virt poste à poste	Sorties	31/12/2025
Logiciels	4 517 929,81	321 542,03			4 839 471,84
Immobilisations incorporelles en cours	285 239,00	90 840,00			376 079,00
Fonds de commerce	512 960,00	7 045 477,00			7 558 437,00
Droit au bail		120 555,56			120 555,56
Total valeurs brutes	5 316 128,81	7 578 414,59			12 894 543,40
Amortissements et provisions	31/12/2024	Dotations	Reprises		31/12/2025
Logiciels	4 006 393,55	414 658,18			4 421 051,73
Fonds de commerce		120 555,56			120 555,56
Droit au bail					
total amortissements et provisions	4 006 393,55	535 213,74			4 541 607,29
Valeur nette	1 309 735,26				8 352 936,11

Immobilisations Corporelles

Valeurs brutes	31/12/2024	Acquisitions	Virt poste à poste	Sorties	31/12/2025
Installations et agencements	1 123 886,68	2 179 294,00		-536 236,00	2 766 944,68
Matériel divers	6 156,00				6 156,00
Matériel de bureau, mobilier et informatique	3 401 383,62	1 148 647,00		-391 019,00	4 159 011,62
Total valeurs brutes	4 531 426,30	3 327 941,00		-927 255,00	6 932 112,30
Amortissements et provisions	31/12/2024	Dotations	Reprises		31/12/2025
Installations et agencements	812 458,03	1 499 299,00	-301 587,00		2 010 170,03
Matériel divers	62 543,18				62 543,18
Matériel de bureau, mobilier et informatique	2 939 629,70	1 288 031,00	-386 686,11		3 840 974,59
Total amortissements et provisions	3 814 630,91	2 787 330,00	-688 273,11		5 913 687,80
Valeur nette	716 795,39				1 018 424,50



Immobilisations Financières

Valeurs brutes	31/12/2024	Acquisitions	Sorties	31/12/2025
Titres de participation	42 142 613,62	4 086 444,39	-27 276 575,55	18 952 482,46
Créances rattachées aux participations	224 254 996,02	3 986 553,57		228 241 549,59
Autres immobilisations financières (1)	10 232 948,28	11 999 904,47	-9 961 403,77	12 271 448,98
Total valeurs brutes	276 630 557,92	20 072 902,43	-37 237 979,32	259 465 481,03

(1) Dont mali technique lié aux fusions 11 755 853 €

Provisions	31/12/2024	Dotations	Reprises utilisées	Reprises disponibles	31/12/2025
Titres de participation	9 282 391,53	-602 793,51			8 679 598,02
Créances rattachées aux participations	9 253 082,56	-4 125 987,07			5 127 095,49
Total provisions	18 535 474,09	-4 728 780,58			13 806 693,51
Valeur nette	258 095 083,83				245 658 787,52

Stocks

Valeurs brutes	31/12/2024	Acquisitions	Sorties	31/12/2025
Stocks (1)	4 719,00	13 717,50		18 436,50
Total valeurs brutes	4 719,00	13 717,50		18 436,50

(1) Stock provenant de la TUP de la SNC Parnasse et de la fusion de la SAS IIN



Créances

	Montant Brut	Dont moins d'un an	Plus d'un an	Dont produits à recevoir
Créances rattachées aux participations	228 241 549,59	228 241 549,59		
Autres immobilisations financières	12 271 448,98		12 271 449	
Créances clients (1)	11 759 393,85	11 504 390,92		255 002,93
Etat	4 217 246,89	4 217 246,89		
Groupe et associés (2)	1 492 744,15	1 492 744,15		
Divers (3)	992 847,08	992 847,08		
Comptes de régularisation (4)	467 299,61	467 299,61		
Total	259 442 530,15	246 916 078,24	12 271 449	255 003

(1) dont factures à établir	:	255 002,96 €
(2) dont Subvention d'IS et CI groupe SG	:	1 327 505,62 €
(3) dont frais d'étude sur opération en montage	:	0,00
(4) dont Charges constatées d'avance	:	467 299,61 €

Provisions	31/12/2024	Dotations	Reprises utilisées	Reprises disponibles	31/12/2025
Créances clients					
Autres créances	874 084,32	24 283,17			898 367,49
Total provisions	874 084,32	24 283,17			898 367,49
Valeur nette					258 544 162,66

Disponibilités

	31/12/2025	31/12/2024
Comptes bancaires	25 781,31	102 897,97
Total	25 781,31	102 897,97



VI. Notes sur le Bilan Passif

Tableau de Variation des Capitaux Propres

	31/12/2024	Affectation résultat 2024	Mouvements de l'exercice	Résultat 2025	31/12/2025
Capital social	54 450 000,00				54 450 000,00
Prime d'apport	8 502 700,31				8 502 700,31
Réserve légale	5 445 000,00				5 445 000,00
Réserves réglementées	592 662,17				592 662,17
Autre réserves	2 550 590,75				2 550 590,75
Report à nouveau	111 702 072,05	9 816 087,75			121 518 159,80
Résultat	9 816 087,75	-9 816 087,75		-5 927 496,24	-5 927 496,24
Capitaux propres	193 059 113,03			-5 927 496,24	187 131 616,79
Dividende distribué en 2025					
					-
Nombre d'actions	3 630 000				3 630 000
valeur nominale	15 €				15 €

Provisions Réglementées

	31/12/2024	Dotations	Reprises utilisées	Reprises disponibles	31/12/2025
Amortissements /autres éléments actifs (1)	3 958,56	180 560,00			184 518,56
Amortissement dérogatoire (2)		355 477,00			355 477,00
Total provisions	3 958,56	536 037,00			539 995,56

(1) Frais acquisition des titres SAS PROJECTIM et SAS FEP INVESTISSEMENTS

(2) Frais d'acquisition des titres SAS IIN

Provisions pour risques et charges

	31/12/2024	Dotations (1)	Reprises utilisées	Reprises disponibles	31/12/2025
Provisions pour risques	1 761 784,87	1 413 249,00	-456 642,01	-745 373,09	1 973 018,77
Provisions pour charges IDR	981 683,76	438 466,67	-78 378,75		1 341 771,68
Total provisions	2 743 468,63	1 851 715,67	-535 020,76	-745 373,09	3 314 790,45

(1) Cela correspond aux dotations sur la période€



Dettes

	Montant	Dont moins d'un an	Plus d'un an	Dont charges à payer
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit	65 412 600,00	65 412 600,00		
Emprunts et dettes financières diverses	1 702 532,43	1 702 532,43		
Dettes fournisseurs	3 897 731,21	3 897 731,21		3 695 795,88
Dettes sociales	6 865 172,46	6 865 172,46		2 702 813,88
Dettes fiscales	5 382 440,20	5 382 440,20		108 355,63
Autres	26 220,23	26 220,23		
Comptes de régularisation				
Total	83 286 696,53	83 286 696,53		6 506 965,39

VII. Notes sur le Compte de Résultat

Résultat Financier

	31/12/2025	31/12/2024
Résultats nets en quote part acquis dans les filiales (bénéf. - pertes)	6 206 768,48	-285 270,20
Dividendes	7 608 500,00	17 538 800,00
Résultat net sur cession d'immobilisations financières	-330,00	10 163,98
Boni et Mali relatifs aux confusions de Patrimoine	-10 115 507,42	198 367,70
Résultats nets autres produits financiers et charges d'intérêts	81 430,47	4 832 054,66
Solde net des provisions financières	6 590 118,27	792 076,42
Produits nets sur VMP	508,00	
TOTAL	10 371 487,80	23 086 192,56

Résultat Exceptionnel

Poste concerné	Traitement avant ANC 2022-06	Traitement après ANC 2022-06	31/12/2025
Produits de cession des immobilisations incorporelles	Produits exceptionnels	Autres produits d'exploitation	-
VNC des immobilisations incorporelles cédées	Charges exceptionnelles	Autres charges d'exploitation	-
Produits de cession des immobilisations corporelles	Produits exceptionnels	Autres produits d'exploitation	-
VNC des immobilisations corporelles cédées	Charges exceptionnelles	Autres charges d'exploitation	229 440
Produits de cession des immobilisations financières	Produits exceptionnels	Autres produits financiers	1 821 654
VNC des immobilisations financières cédées	Charges exceptionnelles	Autres charges financières	1 821 984

	31/12/2025	31/12/2024
Résultat exceptionnel	-343 784,00	-872 032,70
TOTAL	-343 784,00	-872 032,70



VIII. Autres informations

Crédit d'impôt mécénat

Au cours de l'exercice écoulé, nous n'avons pas enregistré de crédit d'impôt Mécénat

Engagements Financiers

Engagements reçus

- **Garantie de passif :**
 - La société SOGEPROM, n'a aucune garantie de passif.
- **Lignes de crédits non utilisées :**
 - A la clôture de l'exercice, SOGEPROM détient une ligne de crédit de 200 M€, qui est tirée à hauteur de 65,60 M€ au 31 décembre 2025. L'échéance de cette ligne est au 30.06.2026
 - SOGEPROM, détient également une seconde ligne de crédit d'un montant de 2 M€, qui n'est pas tirée au 31 décembre 2025. L'échéance de cette ligne est au 30.06.2026
 - SOGEPROM, a un découvert autorisé de 3 M€. Ce dernier n'a pas été utilisé au 31 décembre 2025. L'échéance de ce découvert est au 30.06.2026

Engagements donnés

Au 31 décembre 2025, SOGEPROM est caution à hauteur de 59,350 M€ selon le détail suivant :

- 2,189 M€ pour le compte de ses filiales de Promotion Immobilière. Elles sont faites majoritairement auprès des organismes financiers (et principalement auprès de la Société Générale).
- 57,161 M€ au profit de Bouygues Bâtiment IDF, dans le cadre d'un marché travaux pour la réalisation du futur siège social du Groupe SOGEPROM

Passifs éventuels

Néant



Effectif moyen

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025, l'effectif de SOGEPROM, par catégorie a été le suivant (CDI/CDD/Détachés SG) :

• Salariés non-Cadres	:	39
• Salariés Cadres	:	182

Total	:	221

Rémunération allouée aux membres des organes de direction et d'administration

Les rémunérations allouées au titre de l'exercice aux organes de direction ne sont pas communiquées car cela conduirait indirectement à communiquer une information individuelle.

En outre, sur l'exercice 2025, SOGEPROM, a comptabilisé dans ses comptes, un montant global de 12 k€ au titre de la rémunération des administrateurs (jetons de présence).

Comptes Consolidés

La société SOGEPROM SA est contrôlée par SOCIETE GENERALE.

Elle est consolidée par intégration globale au sein du groupe SOCIETE GENERALE dont la maison mère est située à Paris (75), et dont les comptes consolidés publiés en France sont établis dans un référentiel comptable européen, ce qui exonère la société SOGEPROM SA de l'obligation d'établir des comptes consolidés à son niveau.

Conformément à la réglementation comptable en vigueur, les comptes consolidés de la société mère et leur annexe sont mis à disposition des actionnaires.

Evènements postérieurs à la clôture

Nous n'avons pas connaissance d'évènements postérieurs susceptibles d'impacter significativement les résultats 2025 de SOGEPROM, survenu entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle ce document est établi.

En date du 21 janvier 2026, un plan de sauvegarde de l'emploi (PSE), concernant le groupe SOGEPROM a été annoncé à l'ensemble des équipes.

Ce plan, dont la mise en œuvre sera effective sur 2026, se traduira par la suppression de 18 emplois nets au sein des équipes de SOGEPROM.

Ce dernier est nécessaire pour accompagner le redressement du groupe SOGEPROM, compte tenu du contexte encore difficile que traverse le secteur de la promotion immobilière.

Il est à noter que le PSE de 2024 est dans sa phase finale et devrait se terminer sur le début du second semestre 2026



IX. Tableau des filiales et des participations au 31 décembre 2025

Sociétés présentées en €	Capital et autres éléments de Capitaux Propres avant affectation de résultats	Quote part de Capital détenu en %	Valeur brute comptable des titres détenus	Valeur nette comptable des titres détenus	Chiffre d'affaires	Prêts et avances consentis non encore remboursés	Dividendes encaissés au cours de l'exercice (1)
A. Renseignements détaillés (titres dont la valeur brute excède 1% du capital de la société)							
1° Filiales (50% au moins du capital détenu)							
SOGEPROM REALISATIONS	1 838 463	100,00%	40 000	40 000	66 153 126	122 279 164	3 980 000
SOGEPROM PARTENAIRES	1 062 401	100,00%	2 068 749	2 068 749	0	48 122 204	945 000
SOGEPROM ENTREPRISES	4 741 353	100,00%	8 820 330	3 707 330	41 971 284	1 656 408	0
SEINE CLICHY 93	-89 907	100,00%	378	378	0	454 522	0
SOGEPROM CENTRE VAL DE LOIRE	35 912	100,00%	100 000	100 000	679 586	-17 274	35 000
SOGEPROM ALPES HABITAT	-55 322	100,00%	100 000	100 000	3 586 804	9 576 523	90 000
SOJEPRIM	1 343 643	100,00%	10 000	10 000	0	3 371 015	0
SOGEPROM REALISATIONS COTE D'AZUR	196 114	100,00%	100 000	100 000	1 963 512	2 406 046	775 000
SOGEPROM LYON AMENAGEMENT	-1 374 741	100,00%	25 000	17 500	7 913 986	835 642	0
FEP INVESTISSEMENTS	3 154 800	50,00%	3 390 535	1 735 883	0	-1 807 137	55 000
AMENAGEMENT DU MARTINET	34 906	50,00%	77 500	0	0	-203 670	0
SOGEPROM SUD REALISATIONS	1 955 813	65,00%	24 050	24 050	62 576 433	6 769 807	1 612 000
PROJECTIM IMMOBILIER	13 103	100,00%	10 000	10 000	637 375	138 479	11 000
NORMANDIE RESIDENCES	32 048	100,00%	10 000	10 000	13 918	-823 136	32 000
VIENNE BON ACCUEIL	14 215	50,00%	18 500	18 500	0	0	27 500
CENTRE IMMO PROMOTION	111 967	60,00%	60 000	60 000	0	-5 432	18 000
2° Participations (10 à 49% du capital détenu)							
LES ALLEES DE L'EUROPE	581 136	34,00%	14 755	14 755	0	-14 755	0
LOTISSEMENT DES FLEURS	-847 154	30,00%	3 000	0	0	230 578	0
PROGEREAL	21 259 674	25,01%	2 147 924	2 147 924	2 755 352	0	0
VILLENEUVE D'ASCQ RUE DES TECHNIQUES BUREAU	-194 218	25,00%	2 500	0	-17 056	159 463	0
BONDUES - CŒUR DE BOURG	-350 891	12,50%	5 000	5 000	0	110 374	0
3° Participations (< à 10 % du capital détenu)							
B. Renseignements globaux (titres dont la valeur brute n'excède pas 1% du capital de la société)							
			1 924 263	102 816		28 416 660	0
(1) pour les sociétés translucides montants nets bénéfices moins pertes de l'exercice dans les renseignements globaux							



X. Eléments concernant les entreprises liées au 31/12/2025

<i>Postes du bilan ou du compte de résultat</i>	<i>Montant concernant les entreprises liées</i>
Participations	1 980 690
Créances rattachées à des participations	216 700
Créances clients et comptes rattachés	4 201 465
Comptes courants débiteurs	0
Emprunts	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	0
Dettes rattachées à des participations	22 300
Comptes courants créditeurs	1 122 381
Produits de participation (résultats+dividendes)	10 913 675
Autres produits financiers (intérêts c/c)	3 758 334
Charges financières (résultats)	558 984
Autres charges financières (intérêts c/c)	351 410
Produits à recevoir (garantie de passif)	0

XI. Transactions avec les parties liées

Conformément au règlement ANC n°2010-02, relatif aux comptes sociaux des sociétés commerciales, nous vous informons que les transactions avec les parties liées correspondent à l'un des cas suivants :

- Sont conclues à des conditions normales de marché ;
- Sont entre sociétés mères et filles détenues en « quasi-totalité » ou sœurs ;
- Ne sont pas significatifs ;

En conséquence, la liste des informations requises en annexe par le règlement ne trouve pas à s'appliquer.

KPMG S.A.

ERNST & YOUNG Audit

Sogeprom

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

KPMG S.A.
Tour Egho
2, avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris-La Défense cedex
S.A. au capital de € 5 497 100
775 726 417 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

ERNST & YOUNG Audit
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
344 366 315 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

Sogeprom

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Sogeprom,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Sogeprom relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

■ Evaluation et risque de perte de valeur des titres de participation

Comme indiqué dans la note IV « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels, votre société constitue des provisions pour dépréciation des titres de participation et, le cas échéant, des provisions pour dépréciation des avances en compte courant consenties à ses filiales, lorsque la valeur d'usage des titres devient inférieure à leur valeur brute comptable. La valeur d'usage tient compte de critères multiples, tels que l'actif net réévalué, l'actif net comptable et la perspective de développement.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et la cohérence des hypothèses retenues pour la détermination des valeurs d'usage et pour l'estimation des risques des opérations. Nous avons également procédé aux appréciations du caractère raisonnable des estimations significatives retenues et de la présentation d'ensemble des comptes.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

■ Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

■ Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du Code de commerce.

■ Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.
En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 29 mai 2026

Les Commissaires aux Comptes

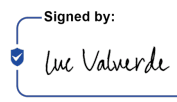
KPMG S.A.

ERNST & YOUNG Audit

Signé par :

7C33C43F4F4C4D6...

François Plat

Signed by:


Luc Valverde

ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2025

SOMMAIRE

I.	Bilan	7
II.	Compte de Résultat	9
III.	Faits caractéristiques de l'exercice	10
IV.	Principes, règles et méthodes comptables	11
V.	Notes sur le Bilan Actif	15
VI.	Notes sur le Bilan Passif	18
VII.	Notes sur le Compte de Résultat	19
VIII.	Autres informations	20
IX.	Tableau des filiales et des participations au 31 décembre 2025	
X.	Eléments concernant les entreprises liées	23
XI.	Transactions avec les parties liées	23



I. Bilan

ACTIF	31/12/2025 Brut	31/12/2025 Amort / Dépré.	31/12/2025 Net	31/12/2024 Net
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concession, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	4 839 472,47	4 421 051,73	418 420,74	511 536,26
Fonds commercial	7 558 437,00		7 558 437,00	512 960,00
Autres immobilisations incorporelles	120 555,56	120 555,56		
Immobilisations incorporelles en cours, avance et acomptes	376 079,00		376 079,00	285 239,00
TOTAL Immobilisations Incorporelles	12 894 544,03	4 541 607,29	8 352 936,74	1 309 735,26
Immobilisations corporelles				
Terrain				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	6 925 956,30	5 913 687,80	1 012 268,50	710 640,39
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	6 156,00		6 156,00	6 156,00
TOTAL Immobilisations Corporelles	6 932 112,30	5 913 687,80	1 018 424,50	716 796,39
Immobilisations financières				
Participations	18 952 482,46	8 679 598,02	10 272 884,44	32 860 222,09
Créances rattachées à des participations	228 241 549,59	5 127 095,49	223 114 454,10	215 001 913,46
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	12 271 449,00		12 271 449,00	10 232 948,52
TOTAL Immobilisation Financières	259 465 481,05	13 806 693,51	245 658 787,54	258 095 084,07
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	279 292 137,38	24 261 988,60	255 030 148,78	260 121 615,72
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production				
Produits finis	18 436,50		18 436,50	4 719,00
Marchandises				
TOTAL Stocks et En-Cours	18 436,50		18 436,50	4 719,00
Avances et acomptes versés	1 167 568,65		1 167 568,65	1 216 056,31
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	11 759 393,85		11 759 393,85	11 860 326,60
Autres créances	6 702 838,12	898 367,49	5 804 470,63	3 094 022,31
Charges constatées d'avance	467 299,61		467 299,61	527 715,84
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL Créances	18 929 531,58	898 367,49	18 031 164,09	15 482 064,75
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	25 781,31		25 781,31	102 897,97
TOTAL Valeurs Mobilières de Placement	25 781,31		25 781,31	102 897,97
TOTAL ACTIF CIRCULANT	20 141 318,04	898 367,49	19 242 950,55	16 805 738,03
Frais d'émission des emprunts				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion et différences d'évaluation - Actif				
TOTAL GENERAL	299 433 455,42	25 160 356,09	274 273 099,33	276 927 353,75

PASSIF	31/12/2025	31/12/2024
	Net	Net
Capital social	54 450 000,00	54 450 000,00
Prime d'émission, de fusion, d'apport	8 502 700,31	8 502 700,31
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	5 445 000,00	5 445 000,00
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	592 662,17	592 662,17
Autres réserves	2 550 590,75	2 550 590,75
Report à nouveau	121 518 159,80	111 702 072,05
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-5 927 496,24	9 816 087,75
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	539 995,56	3 958,56
TOTAL CAPITAUX PROPRES	187 671 612,35	193 063 071,59
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	1 973 018,77	1 761 784,87
Provisions pour charges	1 341 771,68	981 683,76
TOTAL PROVISIONS	3 314 790,45	2 743 468,63
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit	65 412 600,00	66 082 325,00
Emprunts et dettes financières divers	1 702 532,43	2 269 454,21
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 897 731,21	2 963 016,32
Dettes fiscales et sociales	12 247 612,66	9 754 179,67
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	26 220,23	51 838,33
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	83 286 696,53	81 120 813,53
Ecart de conversion et différences d'évaluation - Passif		
TOTAL GENERAL	274 273 099,33	276 927 353,75

II. Compte de Résultat

	31/12/2025	31/12/2024
Produits d'exploitation		
Ventes de biens		
Ventes de services	24 939 245,00	20 801 178,67
Montant net du chiffre d'affaires	24 939 245,00	20 801 178,67
Production stockée	13 718,00	0,00
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	1 202 015,00	1 249 647,94
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		10 453,12
Autres produits	122 285,00	25 009,75
TOTAL DE PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	26 277 263,00	22 086 289,48
Charges d'exploitation		
Achats et autres approvisionnements	13 718,00	
Autres achats et charges externes	12 681 352,00	11 270 577,61
Impôts taxes et versements assimilés	1 209 414,00	1 040 889,51
Salaires et traitements	17 520 575,00	15 295 555,32
Cotisations sociales	9 211 391,00	7 148 557,71
Dotations aux amortissements et aux dépréciations	1 288 258,00	1 012 398,06
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	229 440,00	
Autres charges	1 468 841,00	960 020,95
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	43 622 989,00	36 727 999,16
RESULTAT D'EXPLOITATION III (I - II)	-17 345 726,00	-14 641 709,68
Produits financiers		
Produits financiers de participation	16 409 109,00	25 694 630,88
Autres intérêts et produits assimilés	81 430,00	386 223,46
Produits nets sur cessions de Valeurs Mobilières de Placement	508,00	
Produits de cession d'immobilisations financières	1 821 654,00	10 163,98
Reprises sur provisions	6 660 615,00	774 713,40
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (IV)	24 973 316,00	26 865 731,72
Charges financières		
Intérêts et charges assimilées	12 709 348,00	3 779 539,16
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	1 821 984,00	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et provisions	70 497,00	
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (V)	14 601 829,00	3 779 539,16
RESULTAT FINANCIER VI (IV-V)	10 371 487,00	23 086 192,56
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT VII (III+VI)	-6 974 239,00	8 444 482,88
Résultat exceptionnel X (IX-VIII)	-343 784,00	-872 032,70
Participation (XI)	0,00	-78 530,72
Impôt sur les bénéfices (XII)	-1 390 526,00	-2 165 107,00
RESULTAT NET XIII (VII+X-XI+XII)	-5 927 497,00	9 816 087,90

ANNEXE

III. Faits caractéristiques de l'exercice**1. Contexte économique**

Le contexte actuel d'inflation des prix des matières premières et d'affaiblissement de la solidité financière des entreprises incite le groupe SOGEPROM à être particulièrement vigilant :

- Dans le choix de ses entreprises notamment en termes de coûts mais également en termes de disponibilité et de solidité financière,
- Dans l'examen d'éventuelles clauses d'indexation de prix demandées par les entreprises,
- Dans le suivi de la sécurisation des budgets travaux des opérations au travers du déroulement des appels d'offres et de la signature des marchés.

L'ensemble de ces éléments ont été intégrés aux budgets d'opérations.

Les process et contrôles afférents sont particulièrement suivis par la direction de SOGEPROM.

2. Restructuration juridique

Dans un souci de simplification de son organigramme, SOGEPROM a procédé à de nombreuses liquidations de filiales et participations et de transmission universelle de patrimoine.

Ces Transmissions Universelles de Patrimoine ont été réalisées, tant en ce qui concerne les éléments d'actif transmis que les éléments de passif pris en charge sur la base de la valeur nette comptable.

En date du 13 février 2025, le Conseil d'Administration a autorisé la signature du projet de fusion par voie d'absorption par la société SOGEPROM SA des sociétés suivantes :

- SOGEPROM COTE D'AZUR SAS
- SOGEPROM LYON SAS
- PROJECTIM SAS
- PRAGMA SAS
- INVESTIR IMMOBILIER NORMANDIE SAS

Cette fusion a été effective en date du 1^{er} avril 2025

3. Evolution du périmètre d'intégration fiscale

Il n'y a pas eu d'évolution du périmètre d'intégration fiscale au cours de l'exercice 2025

Dans le cadre de cette intégration fiscale, la SOCIETE GENERALE se constitue, en application de l'article 223A, seule redevable de l'impôt pour elle et ses filiales.

L'intégration fiscale permet d'optimiser l'IS du groupe SG ; Une compensation étant effectuée entre les résultats fiscaux bénéficiaires et déficitaires des filiales.

Dans le cadre de la convention SG, les filiales bénéficiaires fiscalement versent l'IS à la Tête de groupe. Les filiales déficitaires perçoivent une subvention équivalente à l'économie d'IS générée.



Le périmètre des sociétés intégrées fiscalement du groupe SOGEPROM au 31 décembre 2025 est le suivant :

- SOGEPROM SA
- SEINE CLICHY SARL
- SOGEPROM REALISATION SAS
- SOGEPROM PARTENAIRES SAS
- SOGEPROM ENTREPRISES SAS
- SOGEPROM SUD REALISATIONS SAS
- SOGEPROM CENTRE VAL DE LOIRE SAS
- SOGEPROM ALPES HABITAT SAS
- NORMANDIE RESIDENCES SAS
- PROJECTIM IMMOBILIERS SAS
- NORMANDIE REALISATIONS SAS
- SOGEPROM REALISATIONS COTE D'AZUR SAS
- SOGEPROM LYON AMENAGEMENT SAS
- SOJEPRIM SAS
- FEP INVESTISSEMENT SAS

Le résultat courant avant impôts au 31 décembre 2025 s'établit à -6 745 K€, et le résultat net de l'exercice s'élève à - 5 927 K€ (contre 8 423 K€ et 9 816 k€ pour le 31 décembre 2024).

IV. Principes, règles et méthodes comptables

1. Règles et méthodes comptables

(Code du commerce art. R123-196-1° et 2°, PCG art. 531-1/1)

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels tel que le règlement ANC 2014-03 et à jour des différents règlements complémentaires à la date d'établissement des dits comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Changement de réglementation comptable

Les états financiers 2024 étaient établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2014-03 relatif au plan comptable général. Les états financiers 2025 sont établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2022-06 du 4 novembre 2022 relatif au plan comptable général.

Les principaux changements concernent notamment :

- La modernisation de la présentation du bilan et du compte de résultat : application de nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat
- L'évolution de la notion de résultat exceptionnel : le résultat exceptionnel est désormais réservé aux produits et charges directement liés à un événement "majeur et inhabituel", aux écritures d'origine purement fiscale (au sens du PCG) et aux impacts de changements de méthode / corrections d'erreurs ; les éléments qui ne correspondent plus à cette définition sont reclassés dans le résultat courant en résultat d'exploitation ou résultat financier selon leur nature ;
- La suppression de la technique du "transfert de charges" ; les remboursements/indemnités sont classés directement dans les comptes concernés.

Les nouvelles dispositions s'appliquent à compter de l'exercice de première application sans retraiter les comptes antérieurs, sauf reclassements nécessaires pour présenter l'exercice comparatif (N-1) selon les nouveaux modèles.

2. Utilisation d'estimation

Dans le cadre du processus d'établissement des comptes sociaux, l'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses ou d'appréciations fondées notamment sur des données budgétaires ; ces hypothèses, estimations ou appréciations sont établies et revues de manière constante sur la base d'informations ou de situations existant à la date d'établissement des comptes et en fonction de l'expérience passée ou de divers autres facteurs jugés vraisemblables.

3. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent essentiellement les progiciels informatiques, leur valeur brute est composée des coûts d'acquisition. Ils sont amortis sur des durées de 1 à 5 cinq ans en mode linéaire.

Ils sont également composés d'un fonds de commerce d'une valeur de 7 679 k€, provenant en grande partie de la fusion avec la SAS INVESTIR IMMOBILIER NORMANDIE.

Les dotations aux amortissements sont incluses dans le poste « dotations aux amortissements sur immobilisations » du résultat d'exploitation.

4. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles comprennent le matériel et mobilier de bureau, le matériel informatique, le matériel de transport, et les agencements et installations.

Les durées d'amortissement varient de deux à dix ans selon la durée d'utilisation des immobilisations en mode linéaire.

Ces immobilisations comprennent également des œuvres d'art non amortissables. Une provision est par ailleurs constituée, lorsque la valeur de revente estimée est inférieure à la valeur d'inventaire.

5. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont comptabilisées au coût historique d'acquisition et comprennent la valeur des titres, et des éventuels malis techniques affectés ainsi que les avances consenties aux sociétés détenues.

En fin d'exercice, les titres de participation sont évalués sur la base de leur valeur d'usage, telle que définie par le plan comptable en tenant compte de critères multiples, tels que, par exemple, actif net réévalué, actif net comptable, perspective de développement.

Une provision pour dépréciation est constituée si la valeur d'usage à la date de clôture est inférieure à la valeur brute comptable.

Les provisions constituées au cours de l'exercice figurent sous la rubrique « dotations financières aux amortissements et provisions », les provisions reprises au cours de l'exercice figurent sous la rubrique « reprise sur provisions financières ».

Par ailleurs, en cas de cessions de titres, le prix de cession ainsi que la valeur nette comptable sont classés en résultat financier.

Les résultats bénéficiaires des sociétés translucides, pris en compte à la clôture de l'exercice, sont comptabilisés en créances.

6. Stocks

Avant achèvement, le stock est constitué par la totalité des dépenses engagées pour la réalisation de l'objet social, ces dépenses incluant les frais financiers et les frais annexes de gestion. Sont également enregistrés en stock, les honoraires de commercialisation.

Les frais commerciaux (publicités...) sont eux enregistrés en charges. Après achèvement, les frais financiers et les frais annexes de gestion sont enregistrés en charges.

Le prix de revient des lots livrés est déterminé au prorata des tantièmes communs du règlement de copropriété vendus et livrés.

La comptabilisation des contrats à long terme est faite selon la méthode à l'achèvement.

En cas de stocks achevés, une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur vénale de ces stocks est inférieure à la valeur nette comptable.

En cours de construction, une provision pour risques et charges est constituée lorsque le budget de l'opération apparaît une perte à la terminaison.

Les stocks au 31/12/2025 concernent les éléments provenant de la TUP de la SNC PARNASSE et de la fusion de la SAS INVESTIR IMMOBILIER NORMANDIE.

7. Créances

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Une provision pour dépréciation est constituée si leur valeur d'inventaire, calculée en fonction des perspectives de remboursement, est inférieure à la valeur comptable.

Le montant des provisions est déterminé en fonction du niveau de risque sur la base de la créance hors taxes.



Les provisions constituées dans l'exercice figurent sous la rubrique « dotations aux amortissements et provisions », les provisions reprises dans l'exercice figurent sous la rubrique « reprises sur amortissement et provisions et transferts de charges ».

8. Ecart de change

Les créances et les dettes en monnaies étrangères sont revalorisées à chaque clôture.

En cas de gain latent, un écart de conversion passif est comptabilisé au passif du bilan.

En cas de perte latente, un écart de conversion actif est enregistré à l'actif du bilan. Une provision pour perte de change est également constituée.

9. Provisions pour risques et charges

Les risques identifiés sur les opérations réalisées au travers de sociétés ad hoc font l'objet d'une provision pour risques, lorsque le montant de ces risques excède les provisions constituées sur les titres et avances effectuées aux sociétés détenues. Les provisions pour charges sont destinées à couvrir des risques identifiés.

Les engagements de retraite et assimilés sont évalués selon les principes définis par la réglementation. La société a opté pour la méthode préférentielle relative aux engagements de retraite et avantages similaires.

Le coût des indemnités de départ, des compléments de retraite et des engagements assimilés est pris en charge au fur et à mesure de l'acquisition des droits par les salariés.

Les droits sont déterminés à la clôture de chaque exercice en tenant compte de l'ancienneté du personnel et de la probabilité de présence dans l'entreprise à la date de départ en retraite ou à l'âge minimum requis pour en bénéficier dans le cas où certains droits sont acquis de manière irrévocable avant cette date.

Le calcul repose sur une méthode actuarielle intégrant des hypothèses d'évolution des salaires, d'âge de départ et de rentabilité des placements à long terme.

Les hypothèses retenues sont celles utilisées dans le cadre de la convention collective de la Promotion Immobilière, utilisant les tables suivantes :

- Taux d'actualisation brut : 3,64 %
- Probabilité de survie : Table de mortalité nationale courante (INSEE 2021)
- Probabilité de rester : Table de Turn-over fort

Le montant correspondant à ces engagements de retraite et avantages similaires s'élève à 1 342 K€ au 31 décembre 2025.

10. Emprunt et dettes financières auprès des établissements de crédit

En date du 31 décembre 2025, notre société a une ligne de crédit court terme (inférieur à 18 mois) de 200 M€ tirée à hauteur de 65,60 M€ autorisées auprès de SOCIETE GENERALE.

Une ligne long terme supérieur à 18 mois de 2M€ non tirés.

Un découvert de 3M€ non utilisé.

11. Ventilation du chiffre d'affaires en France

En 2025, notre société a réalisé un chiffre d'affaires de 24 939 K€ qui se décompose de la manière suivante :

• Honoraires de gestion	:	21 997 K€
• Honoraires de commercialisation	:	2 342 K€
• Refacturation de loyers & charges	:	266 K€
• Autres refacturations frais généraux	:	334 K€

V. Notes sur le Bilan Actif

Immobilisations Incorporelles

<i>Valeurs brutes</i>	<i>31/12/2024</i>	<i>Acquisitions</i>	<i>Virt poste à poste</i>	<i>Sorties</i>	<i>31/12/2025</i>
Logiciels	4 517 929,81	321 542,03			4 839 471,84
Immobilisations incorporelles en cours	285 239,00	90 840,00			376 079,00
Fonds de commerce	512 960,00	7 045 477,00			7 558 437,00
Droit au bail		120 555,56			120 555,56
Total valeurs brutes	5 316 128,81	7 578 414,59			12 894 543,40
<i>Amortissements et provisions</i>	<i>31/12/2024</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>		<i>31/12/2025</i>
Logiciels	4 006 393,55	414 658,18			4 421 051,73
Fonds de commerce					
Droit au bail		120 555,56			120 555,56
total amortissements et provisions	4 006 393,55	535 213,74			4 541 607,29
Valeur nette	1 309 735,26				8 352 936,11

Immobilisations Corporelles

<i>Valeurs brutes</i>	<i>31/12/2024</i>	<i>Acquisitions</i>	<i>Virt poste à poste</i>	<i>Sorties</i>	<i>31/12/2025</i>
Installations et agencements	1 123 886,68	2 179 294,00		-536 236,00	2 766 944,68
Matériel divers	6 156,00				6 156,00
Matériel de bureau, mobilier et informatique	3 401 383,62	1 148 647,00		-391 019,00	4 159 011,62
Total valeurs brutes	4 531 426,30	3 327 941,00		-927 255,00	6 932 112,30
<i>Amortissements et provisions</i>	<i>31/12/2024</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>		<i>31/12/2025</i>
Installations et agencements	812 458,03	1 499 299,00	-301 587,00		2 010 170,03
Matériel divers	62 543,18				62 543,18
Matériel de bureau, mobilier et informatique	2 939 629,70	1 288 031,00	-386 686,11		3 840 974,59
Total amortissements et provisions	3 814 630,91	2 787 330,00	-688 273,11		5 913 687,80
Valeur nette	716 795,39				1 018 424,50

Immobilisations Financières

<i>Valeurs brutes</i>	<i>31/12/2024</i>	<i>Acquisitions</i>	<i>Sorties</i>	<i>31/12/2025</i>
Titres de participation	42 142 613,62	4 086 444,39	-27 276 575,55	18 952 482,46
Créances rattachées aux participations	224 254 996,02	3 986 553,57		228 241 549,59
Autres immobilisations financières (1)	10 232 948,28	11 999 904,47	-9 961 403,77	12 271 448,98
Total valeurs brutes	276 630 557,92	20 072 902,43	-37 237 979,32	259 465 481,03

(1) Dont mali technique lié aux fusions 11 755 853 €

<i>Provisions</i>	<i>31/12/2024</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises utilisées</i>	<i>Reprises disponibles</i>	<i>31/12/2025</i>
Titres de participation	9 282 391,53	-602 793,51			8 679 598,02
Créances rattachées aux participations	9 253 082,56	-4 125 987,07			5 127 095,49
Total provisions	18 535 474,09	-4 728 780,58			13 806 693,51
Valeur nette	258 095 083,83				245 658 787,52

Stocks

<i>Valeurs brutes</i>	<i>31/12/2024</i>	<i>Acquisitions</i>	<i>Sorties</i>	<i>31/12/2025</i>
Stocks (1)	4 719,00	13 717,50		18 436,50
Total valeurs brutes	4 719,00	13 717,50		18 436,50

(1) Stock provenant de la TUP de la SNC Parnasse et de la fusion de la SAS IIN



Créances

	Montant Brut	Dont moins d'un an	Plus d'un an	Dont produits à recevoir
Créances rattachées aux participations	228 241 549,59	228 241 549,59		
Autres immobilisations financières	12 271 448,98		12 271 449	
Créances clients (1)	11 759 393,85	11 504 390,92		255 002,93
Etat	4 217 246,89	4 217 246,89		
Groupe et associés (2)	1 492 744,15	1 492 744,15		
Divers (3)	992 847,08	992 847,08		
Comptes de régularisation (4)	467 299,61	467 299,61		
Total	259 442 530,15	246 916 078,24	12 271 449	255 003

(1) dont factures à établir	:	255 002,96 €
(2) dont Subvention d'IS et CI groupe SG	:	1 327 505,62 €
(3) dont frais d'étude sur opération en montage	:	0,00
(4) dont Charges constatées d'avance	:	467 299,61 €

Provisions	31/12/2024	Dotations	Reprises utilisées	Reprises disponibles	31/12/2025
Créances clients					
Autres créances	874 084,32	24 283,17			898 367,49
Total provisions	874 084,32	24 283,17			898 367,49
Valeur nette					258 544 162,66

Disponibilités

	31/12/2025	31/12/2024
Comptes bancaires	25 781,31	102 897,97
Total	25 781,31	102 897,97

VI. Notes sur le Bilan Passif

Tableau de Variation des Capitaux Propres

	31/12/2024	Affectation résultat 2024	Mouvements de l'exercice	Résultat 2025	31/12/2025
Capital social	54 450 000,00				54 450 000,00
Prime d'apport	8 502 700,31				8 502 700,31
Réserve légale	5 445 000,00				5 445 000,00
Réserves réglementées	592 662,17				592 662,17
Autre réserves	2 550 590,75				2 550 590,75
Report à nouveau	111 702 072,05	9 816 087,75			121 518 159,80
Résultat	9 816 087,75	-9 816 087,75		-5 927 496,24	-5 927 496,24
Capitaux propres	193 059 113,03			-5 927 496,24	187 131 616,79
Dividende distribué en 2025					
					-
Nombre d'actions	3 630 000				3 630 000
valeur nominale	15 €				15 €

Provisions Réglementées

	31/12/2024	Dotations	Reprises utilisées	Reprises disponibles	31/12/2025
Amortissements /autres éléments actifs (1)	3 958,56	180 560,00			184 518,56
Amortissement dérogatoire (2)		355 477,00			355 477,00
Total provisions	3 958,56	536 037,00			539 995,56

(1) Frais acquisition des titres SAS PROJECTIM et SAS FEP INVESTISSEMENTS

(2) Frais d'acquisition des titres SAS IIN

Provisions pour risques et charges

	31/12/2024	Dotations (1)	Reprises utilisées	Reprises disponibles	31/12/2025
Provisions pour risques	1 761 784,87	1 413 249,00	-456 642,01	-745 373,09	1 973 018,77
Provisions pour charges IDR	981 683,76	438 466,67	-78 378,75		1 341 771,68
Total provisions	2 743 468,63	1 851 715,67	-535 020,76	-745 373,09	3 314 790,45

(1) Cela correspond aux dotations sur la période€

Dettes

	<i>Montant</i>	<i>Dont moins d'un an</i>	<i>Plus d'un an</i>	<i>Dont charges à payer</i>
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit	65 412 600,00	65 412 600,00		
Emprunts et dettes financières diverses	1 702 532,43	1 702 532,43		
Dettes fournisseurs	3 897 731,21	3 897 731,21		3 695 795,88
Dettes sociales	6 865 172,46	6 865 172,46		2 702 813,88
Dettes fiscales	5 382 440,20	5 382 440,20		108 355,63
Autres	26 220,23	26 220,23		
Comptes de régularisation				
Total	83 286 696,53	83 286 696,53		6 506 965,39

VII. Notes sur le Compte de Résultat**Résultat Financier**

	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
Résultats nets en quote part acquis dans les filiales (bénéf. - pertes)	6 206 768,48	-285 270,20
Dividendes	7 608 500,00	17 538 800,00
Résultat net sur cession d'immobilisations financières	-330,00	10 163,98
Boni et Mali relatifs aux confusions de Patrimoine	-10 115 507,42	198 367,70
Résultats nets autres produits financiers et charges d'intérêts	81 430,47	4 832 054,66
Solde net des provisions financières	6 590 118,27	792 076,42
Produits nets sur VMP	508,00	
TOTAL	10 371 487,80	23 086 192,56

Résultat Exceptionnel

<i>Poste concerné</i>	<i>Traitement avant ANC 2022-06</i>	<i>Traitement après ANC 2022-06</i>	<i>31/12/2025</i>
Produits de cession des immobilisations incorporelles	Produits exceptionnels	Autres produits d'exploitation	-
VNC des immobilisations incorporelles cédées	Charges exceptionnelles	Autres charges d'exploitation	-
Produits de cession des immobilisations corporelles	Produits exceptionnels	Autres produits d'exploitation	-
VNC des immobilisations corporelles cédées	Charges exceptionnelles	Autres charges d'exploitation	229 440
Produits de cession des immobilisations financières	Produits exceptionnels	Autres produits financiers	1 821 654
VNC des immobilisations financières cédées	Charges exceptionnelles	Autres charges financières	1 821 984

	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
Résultat exceptionnel	-343 784,00	-872 032,70
TOTAL	-343 784,00	-872 032,70



VIII. Autres informations

Crédit d'impôt mécénat

Au cours de l'exercice écoulé, nous n'avons pas enregistré de crédit d'impôt Mécénat

Engagements Financiers

Engagements reçus

- **Garantie de passif :**
 - La société SOGEPROM, n'a aucune garantie de passif.
- **Lignes de crédits non utilisées :**
 - A la clôture de l'exercice, SOGEPROM détient une ligne de crédit de 200 M€, qui est tirée à hauteur de 65,60 M€ au 31 décembre 2025. L'échéance de cette ligne est au 30.06.2026
 - SOGEPROM, détient également une seconde ligne de crédit d'un montant de 2 M€, qui n'est pas tirée au 31 décembre 2025. L'échéance de cette ligne est au 30.06.2026
 - SOGEPROM, a un découvert autorisé de 3 M€. Ce dernier n'a pas été utilisé au 31 décembre 2025. L'échéance de ce découvert est au 30.06.2026

Engagements donnés

Au 31 décembre 2025, SOGEPROM est caution à hauteur de 59,350 M€ selon le détail suivant :

- 2,189 M€ pour le compte de ses filiales de Promotion Immobilière. Elles sont faites majoritairement auprès des organismes financiers (et principalement auprès de la Société Générale).
- 57,161 M€ au profit de Bouygues Bâtiment IDF, dans le cadre d'un marché travaux pour la réalisation du futur siège social du Groupe SOGEPROM

Passifs éventuels

Néant



Effectif moyen

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025, l'effectif de SOGEPROM, par catégorie a été le suivant (*CDI/CDD/Détachés SG*) :

• Salariés non-Cadres	:	39
• Salariés Cadres	:	182

Total	:	221

Rémunération allouée aux membres des organes de direction et d'administration

Les rémunérations allouées au titre de l'exercice aux organes de direction ne sont pas communiquées car cela conduirait indirectement à communiquer une information individuelle.

En outre, sur l'exercice 2025, SOGEPROM, a comptabilisé dans ses comptes, un montant global de 12 k€ au titre de la rémunération des administrateurs (jetons de présence).

Comptes Consolidés

La société SOGEPROM SA est contrôlée par SOCIETE GENERALE.

Elle est consolidée par intégration globale au sein du groupe SOCIETE GENERALE dont la maison mère est située à Paris (75), et dont les comptes consolidés publiés en France sont établis dans un référentiel comptable européen, ce qui exonère la société SOGEPROM SA de l'obligation d'établir des comptes consolidés à son niveau.

Conformément à la réglementation comptable en vigueur, les comptes consolidés de la société mère et leur annexe sont mis à disposition des actionnaires.

Evènements postérieurs à la clôture

Nous n'avons pas connaissance d'évènements postérieurs susceptibles d'impacter significativement les résultats 2025 de SOGEPROM, survenu entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle ce document est établi.

En date du 21 janvier 2026, un plan de sauvegarde de l'emploi (PSE), concernant le groupe SOGEPROM a été annoncé à l'ensemble des équipes.

Ce plan, dont la mise en œuvre sera effective sur 2026, se traduira par la suppression de 18 emplois nets au sein des équipes de SOGEPROM.

Ce dernier est nécessaire pour accompagner le redressement du groupe SOGEPROM, compte tenu du contexte encore difficile que traverse le secteur de la promotion immobilière.

Il est à noter que le PSE de 2024 est dans sa phase finale et devrait se terminer sur le début du second semestre 2026

IX. Tableau des filiales et des participations au 31 décembre 2025

<i>Sociétés présentées en €</i>	<i>Capital et autres éléments de Capitaux Propres avant affectation de résultats</i>	<i>Quote part de Capital détenu en %</i>	<i>Valeur brute comptable des titres détenus</i>	<i>Valeur nette comptable des titres détenus</i>	<i>Chiffre d'affaires</i>	<i>Prêts et avances consentis non encore remboursés</i>	<i>Dividendes encaissés au cours de l'exercice (1)</i>
A. Renseignements détaillés							
<i>(titres dont la valeur brute excède 1% du capital de la société)</i>							
1° Filiales (50% au moins du capital détenu)							
SOGEPROM REALISATIONS	1 838 463	100,00%	40 000	40 000	66 153 126	122 279 164	3 980 000
SOGEPROM PARTENAIRES	1 062 401	100,00%	2 068 749	2 068 749	0	48 122 204	945 000
SOGEPROM ENTREPRISES	4 741 353	100,00%	8 820 330	3 707 330	41 971 284	1 656 408	0
SEINE CLICHY 93	-89 907	100,00%	378	378	0	454 522	0
SOGEPROM CENTRE VAL DE LOIRE	35 912	100,00%	100 000	100 000	679 586	-17 274	35 000
SOGEPROM ALPES HABITAT	-55 322	100,00%	100 000	100 000	3 586 804	9 576 523	90 000
SOJEPRIM	1 343 643	100,00%	10 000	10 000	0	3 371 015	0
SOGEPROM REALISATIONS COTE D'AZUR	196 114	100,00%	100 000	100 000	1 963 512	2 406 046	775 000
SOGEPROM LYON AMENAGEMENT	-1 374 741	100,00%	25 000	17 500	7 913 986	835 642	0
FEP INVESTISSEMENTS	3 154 800	50,00%	3 390 535	1 735 883	0	-1 807 137	55 000
AMENAGEMENT DU MARTINET	34 906	50,00%	77 500	0	0	-203 670	0
SOGEPROM SUD REALISATIONS	1 955 813	65,00%	24 050	24 050	62 576 433	6 769 807	1 612 000
PROJECTIM IMMOBILIER	13 103	100,00%	10 000	10 000	637 375	138 479	11 000
NORMANDIE RESIDENCES	32 048	100,00%	10 000	10 000	13 918	-823 136	32 000
VIENNE BON ACCUEIL	14 215	50,00%	18 500	18 500	0	0	27 500
CENTRE IMMO PROMOTION	111 967	60,00%	60 000	60 000	0	-5 432	18 000
2° Participations (10 à 49% du capital détenu)							
LES ALLEES DE L'EUROPE	581 136	34,00%	14 755	14 755	0	-14 755	0
LOTISSEMENT DES FLEURS	-847 154	30,00%	3 000	0	0	230 578	0
PROGEREAL	21 259 674	25,01%	2 147 924	2 147 924	2 755 352	0	0
VILLENEUVE D'ASCQ RUE DES TECHNIQUES BUREAU	-194 218	25,00%	2 500	0	-17 056	159 463	0
BONDUES - CŒUR DE BOURG	-350 891	12,50%	5 000	5 000	0	110 374	0
3° Participations (< à 10 % du capital détenu)							
B. Renseignements globaux							
<i>(titres dont la valeur brute n'excède pas 1% du capital de la société)</i>							
			1 924 263	102 816		28 416 660	0
<i>(1) pour les sociétés translucides montants nets bénéfices moins pertes de l'exercice dans les renseignements globaux</i>							

X. Eléments concernant les entreprises liées au 31/12/2025

<i>Postes du bilan ou du compte de résultat</i>	<i>Montant concernant les entreprises liées</i>
Participations	1 980 690
Créances rattachées à des participations	216 700
Créances clients et comptes rattachés	4 201 465
Comptes courants débiteurs	0
Emprunts	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	0
Dettes rattachées à des participations	22 300
Comptes courants créditeurs	1 122 381
Produits de participation (résultats+dividendes)	10 913 675
Autres produits financiers (intérêts c/c)	3 758 334
Charges financières (résultats)	558 984
Autres charges financières (intérêts c/c)	351 410
Produits à recevoir (garantie de passif)	0

XI. Transactions avec les parties liées

Conformément au règlement ANC n°2010-02, relatif aux comptes sociaux des sociétés commerciales, nous vous informons que les transactions avec les parties liées correspondent à l'un des cas suivants :

- Sont conclues à des conditions normales de marché ;
- Sont entre sociétés mères et filles détenues en « quasi-totalité » ou sœurs ;
- Ne sont pas significatifs ;

En conséquence, la liste des informations requises en annexe par le règlement ne trouve pas à s'appliquer.